



COMUNE DI GIFFONI SEI CASALI

Provincia di Salerno

REGOLAMENTO SANZIONI OPERE ABUSIVE IN AREE DI VINCOLO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

**CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELL'INDENNITA' RISARCITORIA
DI CUI ALL'ART.167 D.LGS.42/04 E S.M.I.**

(in sostituzione dell'art.164 D. Lgs. 490/99, come da precedente art. 15 L. 1497/39)

Il Sindaco:

Gerardo Marotta

L'Assessore Politiche del Territorio:

Rosario D'Acunto

**Il Responsabile
dell'Area Edilizia Privata ed Urbanistica
*Arch. Laura Pellegrino***

Giffoni Sei Casali, Luglio 2009

INDICE:

ART. 1 -QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

ART. 2 -AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 3 - PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

ART. 4 – DETERMINAZIONE DELL' IMPORTO INDENNITÀ RISARCITORIA

ART. 5 - CRITERI DI CALCOLO DELL' INDENNITA' RISARCITORIA

ART. 6 - CALCOLO DEL DANNO AMBIENTALE ARRECATO

ART. 7 - CALCOLO DEL PROFITTO CONSEGUITO

ART. 9 - NORMA TRANSITORIA .

CRITERI PER L'APPLICAZIONE DELL'INDENNITA' RISARCITORIA DI CUI ALL'ART.167 DEL D. LGS 22 gennaio 2004 n° 42 e s.m.i.

ART. 1 -QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Oggetto delle seguenti procedure sono le opere realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico – ambientale ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 e s.m.i. (in sostituzione del D. Lgs. 29 Ottobre 1999 n°490, a loro volta in sostituzione delle precedenti leggi n°1497 del 29.06.39 e n. 431 dell'08.08.85), in assenza o in difformità di autorizzazione paesaggistica ambientale ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/04 e s.m.i e pertanto anche di quelle realizzate abusivamente ed oggetto di istanze di condono edilizio ai sensi delle LL. 47/85, 724/94 e 326/03 , nonché quelle presentate ai sensi dell'art. 1 comma 37 lett. B) n.1) della legge 308/04.

L'art. 167 del D. Lgs. 42/04 s.m.i. (già art 15 della citata legge 1497/39 ed art. 164 del d.lgs 29 Ottobre 1999), come detta norme circa le sanzioni da applicare nel caso di violazioni agli obblighi imposti dalla tutela paesistica in particolare recita quanto segue:

«Art. 167 (Ordine di remissione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria).

1. In caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore e' sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4.

2. Con l'ordine di rimessione in pristino e' assegnato al trasgressore un termine per provvedere.

3. In caso di inottemperanza, l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica provvede d'ufficio per mezzo del prefetto e rende esecutoria la nota delle spese. Laddove l'autorità amministrativa preposta alla tutela paesaggistica non provveda d'ufficio, il direttore regionale competente, su richiesta della medesima autorità amministrativa ovvero, decorsi centottanta giorni dall'accertamento dell'illecito, previa diffida alla suddetta autorità competente a provvedervi nei successivi trenta giorni, procede alla demolizione avvalendosi delle modalità operative previste dall'articolo 41 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a seguito di apposita convenzione che può essere stipulata d'intesa tra il Ministero per i beni e le attività culturali e il Ministero della difesa.

4. L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

- a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

5. Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore e' tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.

L'importo della sanzione pecuniaria e' determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma.

6. Le somme riscosse per effetto dell'applicazione del comma 5, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 37, lettera b), n. 1), della legge 15 dicembre 2004, n. 308, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimissioni in pristino di cui al comma 1, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili, delle aree degradate o interessate dalle rimissioni in pristino. Per le medesime finalità possono essere utilizzate anche le somme derivanti dal recupero delle spese sostenute dall'amministrazione per l'esecuzione della rimessione in pristino in danno dei soggetti obbligati, ovvero altre somme a ciò destinate dalle amministrazioni competenti.».

Il Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 26 settembre 1997 detta norme ed indirizzi per la determinazione dei parametri e delle modalità per la qualificazione della indennità risarcitoria per le opere abusive realizzate nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico – ambientale.

L'art 82 del D.P.R. 24/07/77 n°616 ha delegato le funzioni amministrative in materia di beni ambientali alle Regioni.

Nei casi di istanze in sanatoria presentate ai sensi delle leggi 47/85, 724/94 e 326/03 (cosiddetti Condoni Edilizi) il parere è quello reso ai sensi dell'art. 32 della stessa legge 47/85 con l'espressione della Commissione Edilizia Integrata ai sensi della L.R 16/04 .

Nell'ipotesi di opere oggetto di istanze di condono edilizio si applica d'ufficio la sanzione pecuniaria prevista dal D. Lgs. 42/04 e s.m.i. calcolando il danno arrecato all'ambiente e il profitto conseguito secondo i criteri di cui ai successivi punti previa produzione da parte del titolare dell'istanza di sanatoria di perizia di stima giurata a firma di tecnico abilitato iscritto negli albi professionali.

ART. 2 -AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento si applica a tutte le istanze di sanatoria edilizia attinenti interventi edilizi ricadenti in area vincolata sotto il profilo paesaggistico ambientale che abbiano determinato modifica all'aspetto esteriore dei luoghi e/o di manufatti preesistenti, in linea con le disposizioni normative previste dal D. Lgs., 42/04 e s.m.i., ivi comprese le domande di condono edilizio presentate ai sensi delle LL. 47/85, 724/94, 326/03, nonché quelle presentate ai sensi dell'art. 167 comma 5 D. Lgs. 42/04 e s.m.i. e dell'art. 1 comma 36 punto 1 quater e comma 37 (cosiddetto condono ambientale) della Legge 308/04 (come da modifiche apportate all'art. 181 D. Lgs. 42/04), i cui procedimenti amministrativi non siano ancora conclusi alla data di approvazione del presente regolamento, con esclusione delle opere per le quali a seguito di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1 del D. Lgs. 42/04 e s.m.i. .

ART. 3 - PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

In relazione alle domande di sanatoria di opere edilizie ricadenti in zone vincolate sotto il profilo paesaggistico ambientale ex D. Lgs. 42/04 e s.m.i. che abbiano apportato modifica all'aspetto esteriore dei luoghi e/o ai manufatti preesistenti, con esclusione di quelle previste all'art. 149 del del D. Lgs. 42/04, la Commissione Edilizia Integrata si esprime nell'ambito delle competenze e dell'art. 148 del D. Lgs. 42/04 e s.m.i. Il parere della Commissione Edilizia Integrata sulle istanze di condono edilizio presentate ai sensi delle LL. 47/85, 724/94, 326/03 è reso in applicazione dell'art. 32 della L. 47/85 e s.m.i. Nei casi di richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 D. Lgs. 42/04 e s.m.i. e art. 1 comma 36 punto 1 quater e comma 37 (cosiddetto condono ambientale) della Legge 308/04 il parere della Commissione Edilizia Integrata viene reso successivamente all'acquisizione del preventivo parere vincolante della soprintendenza BB.AA. da rendersi ai sensi del comma 5 art. 167 D. Lgs. 42/04 e s.m.i.

Nell'emissione del proprio parere la commissione edilizia integrata si esprimerà:

a) con parere contrario in riferimento alle opere che la stessa riterrà incompatibili con la tutela del vincolo, in quanto hanno determinato una alterazione ambientale così rilevante da richiedere la demolizione delle stesse; rientrano entro tale tipologia anche le opere per le quali la Soprintendenza si sia preventivamente espressa negativamente ai sensi dell'art. 167 comma 5 D. Lgs. 42/04 e s.m.i.; in tal caso, ritenuta l'opera incompatibile con l'ambiente, la procedura si esaurisce in ambito comunale con il provvedimento del Responsabile del Servizio che ne ordina la demolizione con la remissione in pristino ai sensi dell'art. 167 commi 1, 2 e 5 del D. Lgs. 42/04 e s.m.i.

b) con parere favorevole in riferimento alle opere tollerate dall'ambiente, anche qualora le stesse pur realizzando le medesime un danno ambientale, questo non è valutato di tale rilevanza da richiedere la demolizione, disponendo l'applicazione a carico dell'autore dell'abuso della identità risarcitoria di cui all'art. 167 D. Lgs. 42/04 e s.m.i. nella misura del maggior importo tra danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito; detto importo è determinato previa perizia di stima; il parere relativo alle istanze di sanatoria può contenere l'osservanza di specifiche prescrizioni volte al migliore inserimento dell'opera abusiva nel contesto paesistico – ambientale .

c) con parere favorevole in riferimento alle opere ritenute compatibili con la tutela del vincolo paesaggistico ambientale; in tal caso la somma che il trasgressore è tenuto a corrispondere all'Amministrazione Comunale ai sensi dell'art. 167 D. Lgs. 42/04 e s.m.i. (in sostituzione dell'art. 164 d.lgs n. 490 e dell'art. 15 legge 1497/39) è equivalente al profitto conseguito mediante la trasgressione; l'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima.

Il parere della Commissione Edilizia Integrata obbligatorio e vincolante è recepito dal Responsabile del Servizio con apposito atto che viene trasmesso quale comunicazione interlocutoria ex L. 241/90 e s.m.i. al titolare della richiesta.

ART. 4 – DETERMINAZIONE DELL' IMPORTO INDENNITA' RISARCITORIA

L'indennità risarcitoria determinata ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 D. Lgs. 42/04 e s.m.i., già prevista dall'art. 15 delle legge 29 giugno 1939 n° 1497, come stabilito dal Decreto 26 settembre 1997, si applica a qualsiasi intervento realizzato abusivamente nelle aree sottoposte al vincolo paesaggistico – ambientale, che abbiano apportato modifica all'aspetto esteriore dei luoghi e/o dei manufatti preesistenti, con esclusione delle opere indicate all'art. 149 del D. Lgs 42/04 e s.m.i., per le quali la Commissione Edilizia Integrata si sia espressa con esito favorevole (nei casi descritti al precedente art. 3), previa acquisizione preventivo del parere favorevole vincolante della competente soprintendenza.

L'indennità risarcitoria si applica pertanto anche a tutte le istanze di condono edilizio presentate ai sensi delle LL. 47/85, 724/94 e 326/03 e rientranti nelle casistiche di cui al punto precedente, nonché a quelle presentate ai sensi dell'art. 1 comma 36 punto 1 quater e comma 37 (cosiddetto condono ambientale) della Legge 308/04 (come da modifiche apportate all'art. 181 D. Lgs. 42/04).

Secondo quanto stabilito dall'art. 2 del D.M. 26 settembre 1997 l'indennità risarcitoria è determinata previa apposita perizia di valutazione del danno causato dall'intervento abusivo in rapporto alle caratteristiche del territorio vincolato ed alla normativa di tutela vigente sull'area interessata, nonché mediante la stima del profitto conseguito dalla esecuzione delle opere abusive. In via generale è qualificato quale profitto la differenza tra il valore dell'opera realizzata ed i costi sostenuti per la esecuzione della stessa, alla data di effettuazione della perizia.

L'art. 167 comma 5 del D. Lgs. 42/04 e s.m.i. dispone che in caso di richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica e di accertamento della stessa da parte dell'autorità competente, previo parere vincolante della soprintendenza, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione .

L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima giurata da redigersi a cura di tecnico abilitato iscritto nell'albo professionale sulla base dei criteri del presente regolamento e recepita dal responsabile del relativo procedimento ai sensi della L. 241/90 e s.m.i. incaricato della definizione delle pratica edilizia connessa alle opere interessate dalla perizia di stima di che trattasi.

Indipendentemente dalla tipologia di abuso realizzato, la sanzione minima non potrà essere inferiore ad €5.000,00 .

Contro l'atto emesso dal Responsabile del Servizio, inerente la sanzione pecuniaria, l'interessato può proporre ricorso al T.A.R competente, entro 60 giorni dalla notifica oppure ricorso straordinario al Capo dello Stato entro 120 giorni dalla notifica stessa. Nel caso che l'interessato non ottemperi all'ordinanza di pagamento della sanzione nei tempi stabiliti dalla legge, si provvederà alla riscossione coattiva delle somme dovute.

Ai sensi del l'art. 167 comma 6 D. Lgs. 42/04 e s.m.i. le somme rimosse per effetto dell'applicazione del precedente comma 5, nonché per effetto dell'articolo 1, comma 37 lett.B) n°1), della legge 15 dicembre 2004, n° 308, sono utilizzate, oltre che per l'esecuzione delle rimissioni in pristino di cui al comma 1 del D. Lgs. 42/04, anche per finalità di salvaguardia nonché per interventi di recupero dei valori paesaggistici e di riqualificazione degli immobili e delle aree degradati o interessati dalle rimissioni in pristino.

Nei casi di cui all'art. 1 comma 37 L. 308/04 (come da modifiche apportate all'art. 181 del D. Lgs. 42/04 – cosiddetto CONDONO AMBIENTALE) la sanzione pecuniaria di cui all'art. 167 del D. Lgs. 42/04 è maggiorata da un terzo alla metà come stabilito dal medesimo comma 37.

ART. 5 - CRITERI DI CALCOLO DELL' INDENNITA' RISARCITORIA

QUANTIFICAZIONE DEL PROFITTO CONSEGUITO :

-per quando riguarda la quantificazione del profitto si ritiene di poter confermare i criteri già dettati dal Ministero dei Lavori Pubblici il quale con circolare dell'08/02/66 prot.325 ha ritenuto che l'utile conseguito debba essere valutato calcolando il valore della a parte abusiva della costruzione e detraendo da tale valore il costo della parte abusiva stessa".

QUANTIFICAZIONE DEL DANNO AMBIENTALE ARRECATO:

-relativamente al danno ambientale viene stabilito che " il risarcimento del danno si riferisca a qualsiasi spesa che gli enti pubblici si trovino a sostenere, anche in futuro, per eliminare od attenuare gli effetti della violazione, nonché a qualsiasi diminuzione di valore che derivi a beni pubblici in seguito della violazione stessa".

Anche se il Decreto 26 Settembre 1997 del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali è stato emanato ai soli fini del condono edilizio, non v'è dubbio che lo stesso costituisca l'unico riferimento legislativo certo ed oltretutto su scala nazionale, per il calcolo dell' indennità di cui all' art 15 della legge 1497/39, ora art. 167 D. Lgs. 42/04 e s.m.i.

SANZIONE PER VIOLAZIONE DI NORME PAESISTICHE

Il provvedimento con il quale il Responsabile del Servizio applica la sanzione pecuniaria amministrativa prevista ai sensi dell'art. 167 D. Lgs. 42/04 e s.m.i. viene emesso successivamente all'acquisizione del parere preventivo vincolante della Soprintendenza nei casi di cui all'art. 167 comma 4 del D. Lgs. 42/04 e s.m.i. (con esclusione delle istanze di condono edilizio ex LL. 47/85, 724/94 e 326/03) e comunque previa acquisizione del parere favorevole, anche con le prescrizioni enunciate nel precedente art. 3, della Commissione Edilizia Integrata , nella misura corrispondente all'importo determinato previa perizia di stima giurata da redigersi a firma di tecnico abilitato iscritto nell'albo professionale.

I casi che si presentano possono essere così riassunti:

a)-interventi edilizi abusivi incompatibili con la tutela del vincolo in quanto hanno determinato una alterazione ambientale così rilevante da richiedere la demolizione delle stesse;

b)-interventi edilizi abusivi tollerati dall'ambiente, qualora le stesse, pur comportando un danno ambientale, questo non è valutato di tale rilevanza da richiedere la demolizione; in tal caso verrà applicata a carico dell'autore dell'abuso una sanzione pecuniaria amministrativa corrispondente all'identità risarcitoria di cui all'art. 167 D. Lgs. 42/04 e s.m.i. nella misura del maggior importo tra danno ambientale arrecato ed il profitto conseguito; detto importo è determinato previa perizia di stima; il parere relativo alle istanze di sanatoria può contenere l'osservanza di specifiche prescrizioni volte al migliore inserimento dell'opera abusiva nel contesto paesistico – ambientale

c)-interventi edilizi abusivi ritenuti compatibili con la tutela del vincolo paesaggistico ambientale; in tal caso la somma che il trasgressore è tenuto a corrispondere all'Amministrazione Comunale quale indennità risarcitoria ai sensi dell'art. 167 D. Lgs. 42/04 e s.m.i. (in sostituzione dell'art. 164 d.lgs n. 490 e dell'art. 15 legge 1497/39) è equivalente al profitto conseguito mediante la trasgressione; l'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima.

Nel caso di cui al punto a) si dovrà procedere alla demolizione ai sensi e per gli effetti del comma 1 art. 167 D. Lgs. 42/04 e s.m.i.

Nel caso di cui al punto b) si dovrà procedere alla determinazione della sanzione, la quale sarà determinata dal maggior importo fra danno arrecato e profitto conseguito.

Nel caso di cui al punto c) si dovrà procedere alla determinazione della sanzione, la quale sarà equivalente solo al profitto conseguito,

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia Integrata dovrà fare esplicito riferimento alla sussistenza della casistica di cui ai precedenti punti a), b), c).

ART. 6 - CALCOLO DEL DANNO AMBIENTALE ARRECATO

Il danno arrecato corrispondente al costo degli interventi necessari per il ripristino od il risanamento del danno ambientale subito, al fine di attenuare o eliminare gli effetti negativi sull'ambiente, viene valutato tramite perizia di stima da redigersi a firma di tecnico abilitato iscritto nell'albo professionale.

La perizia di stima dovrà tenere conto dei seguenti criteri di valutazione:

a)-In relazione ai manufatti che hanno comportato la realizzazione di nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti di fabbricati esistenti, valutabili in termini volumetrici e di superfici, che abbiano apportato modifica all'aspetto esteriore dei luoghi e/o ai manufatti preesistenti, il danno ambientale apportato viene valutato **in euro 300,00 per mq di superficie** (al lordo delle murature perimetrali) di costruzione realizzata.

b)-Nei casi non valutabili in termini volumetrici e di superfici, che abbiano apportato modifica all'aspetto esteriore dei luoghi e/o ai manufatti preesistenti, il danno ambientale apportato **corrisponde alla stima del doppio del costo** necessario alla realizzazione delle opere detratto della manodopera ed aggiornato alla data della redazione della perizia.

Per le istanze in sanatoria di cui alle Leggi 47/85, 724/94, 326/03 (condono edilizio) il parere favorevole ai fini paesaggistici ed ambientali (ex art.32 legge 47/85) della Commissione Edilizia Integrata deve essere inteso nel senso che la realizzazione dell'opera abusiva non ha recato danno all'ambiente. Nei casi di istanze di condono di cui alla L. 326/03 l'efficacia del titolo edilizio in sanatoria può essere subordinata all'osservanza di specifiche prescrizioni volte al migliore inserimento dell'opera abusiva nel contesto paesistico - ambientale previa fissazione, in tale provvedimento, di un congruo termine entro cui l'interessato è tenuto ad ottemperare alle prescrizioni.

La realizzazione di eventuali prescrizioni o condizioni, contenute nel parere stesso o nella, nota della Soprintendenza, e riguardanti le finiture, i particolari o le schermature del manufatto realizzato abusivamente o altri modesti interventi edilizi volti a migliorare la tipologia o l'estetica del manufatto, una volta ottemperate, sono da considerarsi interventi finalizzati alla eliminazione del danno ambientale e paesaggistico prodotto.

ART. 7 - CALCOLO DEL PROFITTO CONSEGUITO

Si individuano i seguenti casi:

1) Per le istanze di condono edilizio riconducibili alle tipologie 1, 2, 3 della tabella allegata alla legge 47/85 (in riferimento alla normativa sul Condono ex LL. 47/85 e 724/94) ed alle tipologie 1, 2 e 3 della Tabella C allegata alla L. 326/03 e per quelle derivanti dalle altre disposizioni legislative per le opere a regime ex D. Lgs. 42/04 e s.m.i.

A) Il Profitto è determinabile con il calcolo del valore d'estimo

Qualora la variazione del valore dell'opera realizzata sia determinabile con il calcolo del valore d'estimo (art. 2 legge 24/03/93 n. 75, dlgs.28/12/93 n.568 e legge 23/12/96 n.662) il **profitto è pari al 3% della differenza dello stesso valore d'estimo calcolato prima e dopo la realizzazione dell'opera abusiva** .

Per le opere abusive relative a costruzioni ex novo, il profitto in via ordinaria rimane determinato nella misura del 3% del valore dell'estimo catastale. Tale valore è ottenuto, ai sensi dell'articolo 2 della legge 24 marzo 1933 n. 75, del Decreto Legislativo 28 dicembre 1993 n. 563 e dell'articolo 3, comma 48 della legge 23 dicembre 1996 n. 662, moltiplicando la rendita catastale, incrementata del 5%, per il coefficiente di capitalizzazione che, in dipendenza della categoria catastale dell'immobile, assume i seguenti valori:

- ⇒ **115,50** - per i fabbricati appartenenti alle categorie catastali A, B,C, con esclusione della categoria A10 e C1;
- ⇒ **50** - per gli uffici e gli studi professionali (categoria A10) e per immobili a destinazione speciale (categoria D);
- ⇒ **34** -per i negozi e le botteghe (categoria C1),

Per le opere abusive relative ad ampliamenti di costruzioni preesistenti, , il profitto in via ordinaria rimane determinato nella misura del 3% del valore dell'estimo catastale, ottenuto come al precedente comma, relativo all'immobile, calcolato secondo la seguente formula:

dove:

$$\frac{Ec}{Sta} = \frac{x}{Soa}$$

Ec è l'estimo catastale totale definitivo aggiornato;
 Sta è la superficie totale dopo l'abuso edilizio;

X è l'estimo catastale su cui calcolare il profitto;
 Soa è la superficie dell'opera abusiva.

Le superfici suddette sono computate con gli stessi criteri determinati dalle vigenti disposizioni di legge per l'accatastamento. Per determinare la consistenza catastale dell'opera abusiva a carattere residenziale, in mancanza delle relative tariffe / rendite catastali, riferite alla data antecedente e successiva alla realizzazione delle opere, in analogia ai criteri adottati dall' Agenzia del Territorio, si assumono i seguenti parametri:

-il vano utile è compreso tra una superficie minima di 8 mq ed una massima di 24 mq. Per i vani di superficie maggiore di 24 mq. il calcolo dei vani utili avviene in modo proporzionale dividendo la superficie del vano per 24 mq.;

-i servizi igienici, i locali di ingresso e disimpegno, i ripostigli, le logge e le verande (vani accessori a servizio diretto o disimpegno delle parti principali) aventi superficie inferiore a mq. 10, sono considerati pari ad 1/3 di vano, nel caso siano di superficie uguale o maggiore a 10 mq., si considera 1 vano, e se di superficie > ai 24 mq. il calcolo dei vani avviene in modo proporzionale dividendo la superficie del vano per 24 mq.;

-i vani accessori a servizio complementare della parte principale, ma non strettamente necessari per l'utilizzazione della stessa (cantine, ecc.), saranno considerati pari a 1/4 di vano, e se > di 24 mq. sarà adottato il solito criterio dei punti precedenti.

Per determinare la consistenza catastale dell'opera relativa alle unità immobiliari di categoria del gruppo C (laboratori ecc), in analogia ai criteri adottati dall' Agenzia del Territorio si assumono a riferimento i mq. di superficie utile all'intero. La superficie utile netta degli accessori moltiplicando la superficie degli accessori stessi per il coefficiente 0,60.

L'interessato dovrà comunicare, dietro richiesta del Comune, se i dati non sono già in possesso dell'Amministrazione, gli estremi della identificazione catastale (foglio, mappale e subalterno) la partita, la categoria, la classe dell'unità immobiliare e la rendita catastale prima e dopo l'intervento abusivo eseguito.

Nel caso che al N.C.E.U non siano disponibili i dati catastali sopradescritti relativi alla unità immobiliare risultante dalle opere abusive eseguite, la perizia di stima dovrà determinare tali dati calcolati in via presuntiva analogamente a quelli necessari ai fini del calcolo I.C.I ed IRPEF.

In tutti gli altri casi si procederà con le modalità di cui alla seguente lettera B:

B) Il Profitto non è determinabile con il calcolo del valore d'estimo.

A norma del Decreto Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali 26/09/97, il profitto conseguito dalla esecuzione delle opere abusive, nel caso in cui lo stesso non è determinabile con il calcolo del valore d'estimo, è determinato dalla differenza tra:

-Il valore dell'opera realizzata determinato con il valore medio di mercato da attribuire alle nuove edificazioni e/o alle ristrutturazioni (a seconda del caso di che trattasi) gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente per le destinazioni d'uso residenziale commerciale, terziario e per le destinazioni d'uso rurale e produttivo. Il valore dell'opera come sopra stimata è asseverato dal tecnico abilitato;

-i costi di costruzione sostenuti per l'esecuzione stessa alla data di effettuazione della perizia ed il costo di costruzione complessivo è stimato e asseverato dal tecnico abilitato.

Le superfici a cui fare riferimento nel calcolo dell'utile sono quelle complessive di cui agli artt.2 e 3 del D.M. 10/05/77.

L'incremento di volume senza aumento di superficie si riconduce in termini di superficie virtuale dividendo l'incremento del volume stesso per l'altezza effettiva dei vani interessati.

Per il calcolo inerente valore dell'opera realizzata determinata con il valore medio di mercato ed il costo di costruzione si fa riferimento alla perizia giurata prodotta dal trasgressore e redatta dal tecnico abilitato iscritto nell'elenco degli albi professionali .

Tale perizia, richiesta dal Comune, dovrà pervenire entro il termine massimo inderogabile di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta stessa. In caso di inottemperanza, il costo di costruzione sarà valutato pari a zero. Per le istanze di condono edilizio la perizia giurata prodotta dal richiedente sarà redatta secondo quanto previsto dal Decreto del Ministero Beni Culturali ed Ambientali del 26/09/1997.

2) Per le Istanze di condono edilizio e per quelle derivanti dalle altre disposizioni legislative per le opere a regime, riconducibili alle tipologie 4, 5, 6 e 7 della tabella allegata alla legge 47/85 (in riferimento alle istanze di condono di cui alle LL. 47/85 e 724/94) ed alle tipologie 4, 5 e 6 della Tabella C allegata alla L. 326/03 il profitto è valutato con i seguenti importi determinati in valori non inferiori alle misure stabilite a quella di cui all'art. 3 del citato decreto 26 Settembre 1997 :

-per la Tipologie 4 (di cui alla Tabella allegata alla L. 47/85) : **€3.000,00**

-per le Tipologie 5 e 6 (di cui alla Tabella allegata alla L. 47/85) e le Tipologie 4 e 5 (di cui alla Tabella allegata alla L. 326/03) : **€2.500,00**

-per la Tipologia 7 (di cui alla Tabella allegata alla L. 47/85) e la Tipologie 6 (di cui alla Tabella allegata alla L. 326/03) : **€2.000,00**

ART. 9 - NORMA TRANSITORIA .

Il presente regolamento ha carattere sperimentale trova applicazione per tutte le pratiche in corso per le quali non è ancora stato rilasciato il relativo Permesso di Costruire in sanatoria (ivi compreso le istanze di condono edilizio presentate ai sensi delle LL. 47/85, 724/94 e 326/03 e quelle di cui all'art. 1 comma 36 punto 1 quater e comma 37 - cosiddetto condono ambientale- della Legge 308/04 - come da modifiche apportate all'art. 181 D. Lgs. 42/04) e/o con procedimento amministrativo non ancora definito e concluso.

La normativa nazionale e regionale intervenuta successivamente al presente regolamento costituisce contestuale aggiornamento degli articoli che si dovessero trovare in contrasto con essa.

